Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim-Schongau

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Neuhaus“

Erste Änderung gemäß § 13 a BauGB

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden
Erstellt: 28.06.2010
geändert 26.11.2010
(Fassung des Satzungsbeschlusses)

Satzung der Gemeinde Steingaden zur ersten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Neuhaus“

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung (BauNVO)- erlässt die Gemeinde Steingaden folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1
Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Neuhaus“

Der Bebauungsplan für das ~~Gewerbe~~gebiet „Neuhaus“ wird wie folgt geändert:

1. Der bisherige Planteil wird durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

2. Festsetzungen durch Text:

   2.1 Entlang der Erschließungsstraße, insbesondere im südöstlichen Bereich, ist der Bau von Stützmauern zulässig.

   2.2 Die Erschließungsstraße ist nach ihrer Herstellung als öffentlicher Eigentümerweg zu widmen.

   2.3 Optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, die bei Aushub- und sonstigen Grabungsarbeiten festgestellt werden und auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich dem Landratsamt gemäß Art. 2 BayBodSchG zu melden. Gegebenenfalls ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Andernfalls ist der Aushub in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern.

Hinweis: Im Übrigen gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „Neuhaus“ weiterhin ohne Einschränkung.

§ 2
Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Steingaden, den 05.01.2011

Xaver Wörle
Erster Bürgermeister

Erste Änderung des
Bebauungsplanes für das Gebiet „Neuhaus“

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Steingaden existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 25.01.1988. Der Flächennutzungsplan wurde bisher neunmal, zuletzt im Jahr 2006 geändert.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Neuhaus“ ist seit dem 14.12.2004 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan soll nun gemäß § 13 a BauGB geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Erschließung des Baugebietes „Neuhaus“ mit einer geringeren Straßenfläche und damit einer reduzierten Flächenversiegelung zu schaffen.

B). Begründung der Änderung

Der gültige Bebauungsplan sieht für das Wohngebiet „Neuhaus“ eine Erschließung entlang des angrenzenden Flusslaufes an der Westgrenze des Planungsgebietes vor.
Hier wird der landschaftlich reizvolle Bereich des Plangebietes mit Erschließungsflächen belegt, was in unmittelbarer Ufernähe zu baulichen, sowie zu den Umweltschutz betreffenden Problemen führen würde.

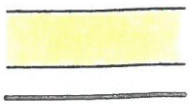
Die Änderungsfassung vom Juni 2010 sieht nun eine Erschließung entlang der Geländekante am östlichen Rand des Plangebietes vor.
Hiermit wird zum einen eine günstigere Erschließung der Wohnhäuser erreicht, zum anderen orientiert sich die Westseite der Gebäude, und damit auch die angrenzenden Gärten im Westen, zur natürlichen Landschaft hin.
Desweiteren wird die durch die Erschließung zu versiegelnde Fläche erheblich reduziert.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Neuhaus“ werden durch diese Änderung nicht berührt. Durch die Änderung wird insbesondere keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Steingaden, den 28.06./26.11.2010
Verwaltungsgemeinschaft Steingaden
I.A.
Krönauer

A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches



Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

Wohnstraße verkehrsberuhigt (30 km/h-Zone)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. In Bezug auf die Freihaltung der Sichtbeziehung wird auf Art. 29 Abs. 2 des BayStr.WG hingewiesen.

B Hinweise

bestehende Flurstücksgrenzen

bestehender Feldweg

1075

Flurstücksnummer

Parzellierungsvorschlag

unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung des geplanten Baukörpers

Baugrenze

WA
II
2 Wo
ED
0.25
6,50m
SD 35-38°
B
WA
II
2 Wo
ED
0.25
6,10m
SD 24-28°
A
Neuhauser Bach
1075
1079
zu 1076
1102
1108/2
1110/7
1.046 m²
810 m²
1.180 m²
1.015 m²
923 m²
1.025 m²
TS

Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschluss am 04.03.2010

2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 09.08.2010 bis 09.09.2010 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2010 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

4. Satzungsbeschluss am 16.12.2010 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Steingaden, den 05.01.2011

.....
1. Bürgermeister

Siegel

5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 07.01.2011 (§ 10 Abs. 3 BauGB)

6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 07.01.2011

Steingaden, den 07.01.2011

.....
1. Bürgermeister

Siegel